



**SKRIPSI**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA  
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

**(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)**

*THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN  
DEFECT LAW*

*(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)*

Oleh

**AGRA VERTA ARDI NUGRAHA  
NIM 110710101126**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2015**



**SKRIPSI**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA  
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

**(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)**

*THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN  
DEFECT LAW*

*(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)*

Oleh

**AGRA VERTA ARDI NUGRAHA  
NIM 110710101126**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2015**

**SKRIPSI**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA  
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

**(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)**

*THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN  
DEFECT LAW*

*(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)*

Oleh

**AGRA VERTA ARDI NUGRAHA  
NIM 110710101126**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2015**

## MOTTO

Ada empat hal yang tidak dapat kembali: kata yang terucapkan, anak panah yang terlemparkan, masa lalu dan kesempatan yang disia-siakan

*Four things come not back, the spoken word, the spent arrow, the past, and the neglected opportunity*

*(Omar Idn Al-Hali)<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Ida Prastiowati, *Inspiring Words*, (Yogyakarta, Indonesia Cerdas, 2008), hlm 66.

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua saya tercinta Bapak Suryatna, S.H. dan Ibu Murniyati S.Pd., M.Si yang telah membesarkan, merawat, dan mendidik saya dengan setulus cinta dan kasih sayangnya serta mensupport saya hingga sampai pada titik saat ini saya berdiri;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember, yang selalu saya banggakan dan saya junjung tinggi;
3. Guru-guru saya sejak taman kanak-kanak sampai dengan sekolah menengah dan Dosen-Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat.

**PRASYARAT GELAR**

**SKRIPSI**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA  
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

**(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)**

***THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN  
DEFECT LAW***

***(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)***

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)  
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

**Oleh:**

**AGRA VERTA ARDI NUGRAHA**

**NIM. 110710101126**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2015**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 16 JUNI 2015**

**Oleh:  
Pembimbing,**

**(I WAYAN YASA, S.H., M.H.)  
NIP. 196010061989021001**

**Pembantu Pembimbing,**

**(IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.)  
NIP. 197306271997022001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul:

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA  
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

**(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)**

*THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN DEFECT  
LAW*

*(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)*

Oleh :

**AGRA VERTA ARDI NUGRAHA**

**NIM. 110710101126**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**(I WAYAN YASA, S.H., M.H.)**  
**NIP. 196010061989021001**

**(IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.)**  
**NIP. 197306271997022001**

**Mengesahkan:**

**Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Dekan,**

**Prof. Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 197105011993031001**

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 16

Bulan : Juni

Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### Panitia Penguji :

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
NIP. 196312011989021001

**EMI ZULAIKA, S.H., M.H.**  
NIP. 197703022000122001

### Anggota Penguji :

1. **I WAYAN YASA, S.H., M.H.** : .....  
NIP.196010061989021001

2. **IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.** : .....  
NIP. 197306271997022001

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AGRA VERTA ARDI NUGRAHA

NIM : 110710101126

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 16 Juni 2015

Yang menyatakan,

AGRA VERTA ARDI NUGRAHA

NIM. 110710101126

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran, tenaga dan perhatian dalam membimbing serta memberikan pengarahan kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran, tenaga dan perhatian dalam membimbing serta memberikan pengarahan kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji yang telah bersedia untuk menguji skripsi penulis dan memberikan pengarahan serta pengetahuan guna mencapai sempurnanya skripsi ini;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah bersedia untuk menguji skripsi penulis dan memberikan pengarahan serta pengetahuan guna mencapai sempurnanya skripsi ini;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si. selaku Ketua Jurusan Bagian Hukum Perdata;
8. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan akademik selama masa perkuliahan;
9. Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti S.H., M.Hum yang senantiasa memberikan bimbingan dan arahan selama perkuliahan;
10. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mengajarkan penulis berbagai ilmu dan pengetahuan dari awal hingga akhir perkuliahan dan sampai dengan penulisan skripsi ini;
11. Kedua orang tua tercinta dan tersayang bapak Suryatna, S.H. dan ibu Murniyati S.Pd., M. Si., yang telah memberikan seluruh perhatian, support, kasih sayang dan semangat dari kecil hingga dewasa serta doa yang tulus ikhlas sampai dengan sekarang;
12. Adelina Caesarianie Prayogi terkasih, yang banyak memberikan support baik moriil dan materiil ;
13. Sahabat-sahabatku tersayang dan tercinta di Jember yang banyak memberikan pengalaman dan waktunya setiap kebersamaan kita selama ini: Belia, Yulis, Reztie, Ochy, Adya, Sherly, Trisna, Firman, Fenny, Icha, Dana, Oki, Amri, Winny, Nuril, Igam, Mutiara, Rico, Nisa, Diah, Enjang, Yahya, Maulana Zuhri, Aditya Pambudi, Bangun, Febby, Yudika, Farid, Yudhis, Dhika.
14. Sahabatku di Sidoarjo Ahmad Darmawan, Dini Fatmawati, Fika Rakhmawati, dan Isna Besti, Elberto, Yola, Wahyu, Alfi, Yudha dan masih banyak lagi dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Tiada kata yang bisa penulis katakan selain ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya dan semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan pahala dan hidayahNya yang baik bagi kita semua. Serta semoga dengan adanya skripsi ini dapat memberikan perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, 16 Juni 2015

Penulis

## RINGKASAN

Perjanjian yang sah haruslah dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat tersebut meliputi mengenai syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana yang terkandung di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu perjanjian yang dibuat tidak memenuhi salah satu syarat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang tersebut mempunyai akibat hukum yang berbeda. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai akibat hukum dapat dimintakan pembatalannya perjanjian tersebut oleh salah satu pihak sedangkan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320 tersebut mempunyai akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi adanya perjanjian. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin kepada Nur Saidah merupakan perjanjian yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin tersebut sebagaimana termuat dalam Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda. Almarhum Ibrahim dan Djaidin dalam duduk perkara putusan tersebut berlaku selaku ahli waris dari Anuwar P. Sidik untuk menjual tanah warisan yang belum dibagi waris, sebagaimana fakta hukum yang diketemukan Almarhum Ibrahim dan Djaidin bukanlah ahli waris dari Anuwar P. Sidik. Berdasarkan duduk perkara tersebut terdapat hal menarik yang ingin dikaji dalam penulisan skripsi ini yaitu, dalam perjanjian jual beli haruslah mencantumkan identitas pihak penjual dan pembeli. Apabila pihak penjual menggunakan keterangan palsu dan mengaku sebagai ahli waris maka perlu dikaji keabsahan jual beli yang dilakukan.

Rumusan Masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah: *Pertama* mengenai apakah perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum?; *Kedua* apa akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu?; *Ketiga* apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku?

Tujuan penulisan skripsi ini ada 3 (tiga), yaitu mengetahui dan memahami cacat hukum terhadap keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu, mengetahui dan memahami tentang akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu, dan mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda. Metode penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Adapaun bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 178/PDT.G/2012/PN.Sda, bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari pembahasan skripsi ini adalah Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin dengan Nur Saidah merupakan perjanjian jual beli yang dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang terbukti cacat hukum. Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut jelas-jelas Almarhum Ibrahim dan Djaidin bukanlah ahli waris yang sah dari pewaris, melainkan almarhum merupakan orang lain yang mengaku atau melakukan penipuan didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai ahli waris dan menjual harta warisan dari pewaris yang belum dibagi kepada Nur Saidah dengan menggunakan keterangan palsu. Akibat hukum perjanjian jual beli yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu dapat dimintakan pembatalannya kepada Pengadilan Negeri setempat hal tersebut didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa penipuan dalam hal ini memberikan keterangan palsu sebagai ahli waris merupakan suatu alasan untuk dapat dijadikan sebagai pembatalan perjanjian. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara pada putusan nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda, untuk mengabulkan eksepsi dari pihak Tergugat dapat dikatakan kurang tepat karena pihak Tergugat tidak bisa membuktikan bahwa apakah Almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah ahli waris dari pewaris yaitu Anuwar P. Sidik dan Tergugat juga tidak bisa membuktikan alas hak yang dijadikan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 239 tersebut

Saran Sebelum melakukan jual beli tanah dengan dibuatnya Akta Ikatan Jual Beli sebaiknya bagi setiap orang yang akan melakukannya terlebih dahulu mengetahui alas hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut, dikarenakan alas hak atas tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dan merupakan dasar bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Saran kedua ditujukan kepada majelis hakim, bahwa dalam menangani suatu perkara sebaiknya mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara dikarenakan alat bukti merupakan suatu keterangan yang diajukan oleh para pihak yang berperkara untuk membenarkan dalil-dalil gugatannya dan pihak mana yang alat buktinya paling kuat dan paling sempurna pembuktiannya haruslah dikabulkan gugatannya.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Bahan Hukum.....	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
2.1 Perjanjian .....	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	10
2.1.2 Perjanjian Jual Beli .....	11
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian.....	14

2.1.4	Syarat-Syarat Perjanjian .....	18
2.1.5	Batalnya Perjanjian.....	18
2.2	Cacat Hukum.....	19
2.2.1	Pengertian Cacat Hukum.....	19
2.3	Tanah.....	22
2.3.1	Pengertian dan Dasar Hukum Tanah.....	22
2.3.2	Hak-Hak Atas Tanah .....	23
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
3.1	Perjanjian Jual Beli Yang Subjeknya Menggunakan Keterangan Palsu .....	29
3.2	Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli yang Menggunakan Keterangan Palsu .....	39
3.3	Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda .....	45
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>61</b>
4.1.	Kesimpulan .....	61
4.2.	Saran .....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>		

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3135 K/Pdt/2010

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1: Daftar Tabel Alat Bukti Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat ..... 50

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih<sup>2</sup>. Suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila memenuhi unsur dan syarat sah perjanjian dimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan,

“Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Dalam syarat sah perjanjian diatas terdapat syarat Subjektif dan syarat Objektif, yang dimaksud syarat Subjektif adalah “*Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*” dan “*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, sedangkan yang dimaksud syarat Objektif adalah “*Suatu hal tertentu*” dan “*Suatu sebab yang halal*”. Syarat Subjektif dari perjanjian adalah “*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, kecakapan tersebut yaitu telah genap berusia dua puluh satu tahun sementara berdasar pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Dalam hal sebagaimana yang dimaksud tidak cakap yaitu didasarkan pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

1. Orang-orang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat Subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat Objektif maka

---

<sup>2</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Dapat dibatalkan disini maksudnya yaitu salah satu pihak dapat memintakan pembatalan, akan tetapi perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas)<sup>3</sup>. Batal demi hukum adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan<sup>4</sup>.

Sama halnya dengan suatu perjanjian jual beli, dimana di dalamnya juga harus memenuhi unsur Pasal 1320 dan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual-beli merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, yang mana pihak penjual terikat dengan menyerahkan suatu kebendaan dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan. Jual-beli tanah merupakan proses peralihan hak dengan menggunakan prinsip dasar yaitu *Terang* dan *Tunai*. *Terang* artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, pejabat umum yang berwenang seperti Kepala Adat, Camat, dan PPAT. *Tunai* artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai<sup>5</sup>.

Berdasar pada uraian diatas bahwa dengan dilakukannya perjanjian jual beli maka terjadi proses peralihan suatu hak kebendaan berupa tanah dari penjual ke pembeli. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang

---

<sup>3</sup> Diana Kusumasari, "***Pembatalan Perjanjian yang Batal Demi Hukum***", diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl4141/pembatalan-perjanjian-yang-batal-demi-hukum-pada-tanggal-01-Maret-2015>

<sup>4</sup> *Ibid*

<sup>5</sup> Irma Devita Purnamasari, ***Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan***. (Bandung; Kaifa,2010), hlm 16.

ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Seperti halnya yang terjadi perjanjian jual-beli tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 178/PDT.G/2012/PN.Sda. Penggugat dengan gugatannya tertanggal 25 Oktober 2012 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo ada tanggal 25 Oktober 2012, bahwa di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo pernah tinggal sepasang suami istri bernama Anuwar P. Sidik dan Hindun yang dalam rumah tangganya dikaruniai 4 (empat) orang anak masing-masing bernama : Mochammad Sidik (Penggugat 1), Abdul Koder, Hadi, Aroeman Soebono (Penggugat 2).

Terkait dengan itu setelah melahirkan anak keempat Anuwar P. Sidik menceraikan Hindun dan kawin lagi dengan seorang perempuan bernama Wakinah yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak laki-laki bernama Abdul Karim (Penggugat 3). Selanjutnya Hindun kawin lagi dengan seorang laki-laki bernama Karto yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak perempuan bernama Tutik Hidayah (Penggugat 4). Anuwar P. Sidik meninggal dunia pada tahun 1987 dan Hindun meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 2007, dengan demikian Para Penggugat adalah ahli waris almarhum Anuwar P. Sidik dan almarhumah Hindun.

Pewaris yang bernama Anuwar P. Sidik selain meninggalkan ahli waris anak-anak, pewaris juga meninggalkan harta bersama yang belum di bagi waris berupa tanah sawah ex Gogol terletak di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo tercatat dalam buku leter C Desa Nomor: 18, S, Luas 0,735 Ha sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Timur tanggal 02 Nopember 1971 Nomor: I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 tertulis atas nama: Anuwar P. Sidik.

Tanah sawah ex Gogol terdiri dari tiga blok yaitu Blok Lor Omah, Blok Tengah dan Blok Wungu. Tanah sengketa seluas  $\pm 1700$  meter persegi pada tahun 1990 dijual oleh almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin kepada Nur Saidah (Tergugat 1) dengan dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tanggal 10 Juli

1990 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tanggal 10 Juli 1990 oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H. (Turut Tergugat 1).

Tanah sengketa tersebut dijual oleh Tergugat 1 kepada PT. ISPAT WIRE PRODUCTS (Tergugat 2) atas dasar pelepasan hak dan selanjutnya tanah tersebut masuk dalam satu kesatuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16 tanggal 15 Februari 1994 yang dikeluarkan oleh BPN (Turut Tergugat II).

Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H. menjelaskan bahwa almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah ahli waris Anuwar P. Sidik, akan tetapi sesuai faktanya almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah orang lain dan bukan ahli waris Anuwar P. Sidik. Almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin telah memberi keterangan palsu dalam bertindak sebagai Pihak Penjual atas tanah sengketa kepada Tergugat 1.

Berdasarkan kasus posisi diatas terdapat hal menarik yang ingin dikaji dalam penulisan skripsi ini yaitu, dalam perjanjian jual beli haruslah mencantumkan identitas pihak penjual dan pembeli. Apabila pihak penjual menggunakan keterangan palsu dan mengaku sebagai ahli waris maka perlu dikaji keabsahan jual beli yang dilakukan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka penulis ingin membahas lebih dalam mengenai permasalahan tersebut dalam karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA MENGANDUNG CACAT HUKUM (Studi Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka masalah yang akan di bahas adalah sebagai berikut:

1. Apakah perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum?
2. Apa akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu?

3. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dibedakan menjadi dua yaitu tujuan umum dan tujuan khusus:

#### **1.3.1. Tujuan Umum**

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan akademis sebagai tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk mengembangkan dan mengaplikasikan ilmu pengetahuan hukum yang diterima selama perkuliahan yang bersifat teoritis dalam praktek kehidupan masyarakat;
3. Untuk memberikan tambahan pemikiran dan wawasan yang bermanfaat bagi almamater khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dan masyarakat pada umumnya.

#### **1.3.2. Tujuan Khusus**

Adapun tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Mengetahui dan memahami cacat hukum terhadap keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu.
2. Mengetahui dan memahami tentang akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu.
3. Mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda.

### **1.4 Metode Penelitian**

Metode penelitian sangat diperlukan dalam suatu karya tulis yang bersifat ilmiah. Metode penelitian pada suatu karya ilmiah merupakan faktor penting

untuk menemukan kebenaran atas pokok permasalahan yang ditentukan dan menjadi pedoman dalam penulisan hasil penelitian. Dengan menggunakan metode penelitian yang tepat akan mendapatkan hasil analisis yang mengandung kebenaran dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

Penggunaan suatu metode dalam suatu penelitian merupakan cara kerja berupa prosedur atau langkah-langkah untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran sebab nilai suatu penelitian tidak lepas dari metode yang digunakan. Penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang diajukan.<sup>6</sup> Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini meliputi beberapa aspek yaitu sebagai berikut:

#### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan karya ilmiah yang berupa skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif, yakni dilakukan dengan cara mengkaji berbagai peraturan yang bersifat formal seperti Undang-Undang dan literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>7</sup>

#### **1.4.2 Pendekatan Masalah**

Dalam penelitian hukum agar mendapatkan kebenaran mengenai isu hukum yang sedang ditangani, maka diperlukan suatu pendekatan masalah agar menemukan jawaban yang benar dan kongkrit.

Pada penulisan skripsi ini penulis menggunakan satu macam pendekatan masalah, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.<sup>8</sup> Digunakan

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 130.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 29.

<sup>8</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 110.

untuk menemukan aturan hukum dalam mengetahui tentang keabsahan suatu perjanjian yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Dalam sebuah penelitian tentang hukum, maka sangat diperlukan sumber-sumber bahan hukumnya, karena untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya diperlukan sumber-sumber penelitian.<sup>9</sup> Sumber-sumber penelitian hukum tersebut berupa bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Penulisan dalam skripsi ini, penulis menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>10</sup>

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>11</sup>

Pada penulisan skripsi ini bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis adalah buku-buku teks hukum yang terkait dengan topik penelitian atau isu hukum yang ditangani dan publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm 181

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Dalam suatu penelitian hukum diperlukan adanya analisis terhadap bahan hukum yang merupakan metode untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah berupa pengumpulan dan pengolahan bahan-bahan hukum yang disusun secara sistematis untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul, yaitu memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan.<sup>13</sup>

Hasil analisis bahan hukum tersebut kemudian dibahas guna menghasilkan jawaban dan memberikan pemahaman terhadap permasalahan yang diajukan. Kemudian jawaban atas permasalahan tersebut ditarik suatu kesimpulan yang dilakukan dengan menggunakan metode deduktif. Penggunaan metode ini dengan cara analisis dari kesimpulan umum terlebih dahulu kemudian diuraikan menjadi fakta-fakta yang menjelaskan kesimpulan tersebut. Dengan demikian, metode deduktif dapat diartikan proses penarikan kesimpulan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Terkait dengan hal tersebut, ada beberapa isu hukum yang akan ditarik untuk diidentifikasi dan yang akan menjadi pembahasan dalam penulisan ini

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm 213

<sup>13</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op. Cit.*, hlm. 1 yang mengutip dari Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Yuridika Vol. 16, No. 1, Maret-April 2001, hlm. 103.

adalah apakah perjanjian jual-beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum, apa akibat hukum terhadap perjanjian jual-beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu, dan apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor : 178/PDT.G/2012/PN.Sda telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2. 1. Perjanjian

##### 2. 1. 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pada Pasal 1313 dimana suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum. Perjanjian juga bisa dibilang sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban<sup>13</sup>.

Timbulnya hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak dari sebuah perjanjian, maka disini lahirlah suatu perikatan. Definisi perikatan dapat ditemui pada Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang. Masing-masing pihak yaitu kreditur dan debitur terikat oleh adanya suatu prestasi yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian yang dibuat secara timbal balik akan menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif dalam perjanjian menimbulkan hak bagi kreditur dalam pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya<sup>14</sup>. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada keadaan tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan dengan semestinya sehingga muncul cedera janji (*wanprestasi*).

---

<sup>13</sup> Anonim, *Pengertian dan Syarat-Syarat Perjanjian*. Diakses dari <http://www.legalakses.com/perjanjian/>. Pada tanggal 05-Maret-2015

<sup>14</sup> Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta, Kencana, 2014), hlm 261

Cidera janji (*wanprestasi*) pada umumnya baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Debitur dinyatakan cidera janji (*wanprestasi*) apabila<sup>15</sup>:

1. Tidak melaksanakan isi perjanjian.
2. Melaksanakan isi perjanjian, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Terlambat melaksanakan isi perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya *wanprestasi* dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian pada pihak yang telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian yang telah di buat dan disepakati. Ganti kerugian disini bisa meliputi ganti rugi terhadap biaya-biaya yang telah dikeluarkan dan ganti rugi terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat dari cidera janji (*wanprestasi*) tersebut.

## 2. 1. 2. Perjanjian Jual-Beli

Jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>16</sup>. Perjanjian jual-beli terdapat dua belah pihak atau lebih yang bisa disebut dengan penjual dan pembeli.

Antara penjual dan pembeli haruslah ada objek yang menjadi pokok dalam perjanjian diantara mereka. Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli<sup>17</sup>. Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini (penjual dan

---

<sup>15</sup> Wahyuni Wulandari, *Hukum Perjanjian*. Diakses dari <http://wahyuni-wulandari.blogspot.com/2013/04/hukum-perjanjian.html>. pada tanggal 05-Maret-2015

<sup>16</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 1.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm 2.

pembeli) mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Menurut Hukum Adat, jual-beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, akan tetapi menurut hukum adat sudah dianggap dibayar secara penuh<sup>18</sup>. Dalam hukum adat jual-beli dilakukan antara pihak penjual dan pembeli dengan cara tunai.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1459 mengatur apabila Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.

Antara penjual dan pembeli memiliki kewajiban yang berbeda, bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu<sup>19</sup>:

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga macam barang yaitu: barang bergerak, barang tidak bergerak, dan barang tak bertubuh. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu:

---

<sup>18</sup> Made Somya Putra, *Perjanjian Jual Beli*. Diakses dari <https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> pada tanggal 06-Maret-2015

<sup>19</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm 8.

- a. Menurut Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata artinya yaitu penyerahan dari tangan ke tangan.
- b. Menurut Pasal 616 untuk barang tidak bergerak yang berwujud tanah penyerahan dapat dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Penyerahan akan piutangan-piutangan atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada oranglain.

Penyerahan yang demikian bagi siberutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen”

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual-beli itu hanya “*obligatoir*”, artinya bahwa perjanjian jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Terkait dengan itu, perjanjian jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*levering*” atau penyerahan

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan deliver itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu.

Adapun kewajiban dari si pembeli yaitu adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian<sup>20</sup>. “Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun dalam hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalam pengertian jual-beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”.

Berdasarkan uraian diatas memang terdapat perbedaan antara jual-beli dengan tukar menukar, dalam suatu perjanjian jual-beli si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Namun demikian yang ditekankan dalam perjanjian jual-beli ini adanya suatu pembayaran berupa uang agar kepemilikan barang dari penjual tersebut agar berpindah ke pembeli, berbeda dengan tukar-menukar yang mana masing-masing pihaknya hanya saling menyerahkan atau memberikan suatu barang secara timbal balik dan tidak ada pembayaran uang seperti jual-beli.

### 2. 1. 3. Asas-Asas Perjanjian

Asas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hukum dasar, asas merupakan dasar bagi seseorang untuk dijadikan pedoman dalam pemikiran

---

<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm 20.

dan tindakan mereka. Terdapat beberapa asas perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengarahkan dan menjadi dasar mengenai awal terjadinya suatu perjanjian, maupun yang menjadi dasar dalam pembuatan isi dari perjanjian tersebut diantaranya yaitu:

#### 1. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas pancaran hak asasi manusia<sup>21</sup>. Asas kebebasan berkontrak memberikan pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian, di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian<sup>22</sup>. Pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian disini dimaksudkan bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan atau membuat suatu perjanjian dengan siapapun asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

#### 2. Asas konsensualisme

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkandung asas yang esensial dari hukum perjanjian, yaitu asas *konsensualisme* yang menentukan adanya perjanjian. Di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan diantara pihak terhadap pemenuhan perjanjian<sup>23</sup>. Asas ini merupakan ruh dari setiap perjanjian yang akan dibuat, tanpa adanya asas ini perjanjian tidak bisa diadakan karena tidak adanya kata sepakat antara masing-masing pihak yang membuat perjanjian.

#### 3. Asas kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. (Bandung, Alumni, 1996), hlm 110.

<sup>22</sup> Agus Yudha Hernako, *Op.Cit.*, hlm 110.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm 121.

keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang<sup>24</sup>. Makna kepercayaan dalam asas ini sangat diperlukan oleh masing-masing pihak dalam pembuatan perjanjian bahwa masing-masing pihak akan melakukan kewajibannya sesuai perjanjian yang dibuat, oleh karena itu setiap pihak yang akan membuat perjanjian harus menumbuhkan rasa percaya pada masing-masing pihak .

#### 4. Asas kekuatan mengikat

Pada dasarnya janji itu mengikat sehingga perlu diberikan kekuatan untuk berlakunya. Untuk memberikan kekuatan daya berlaku atau daya mengikatnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku dan mengikatnya undang-undang<sup>25</sup>. Asas ini mengharuskan para pihak yang emmbuat perjanjian untuk memnuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang mereka buat, asas ini disebut juga asas *pacta sunt servanda*.

#### 5. Asas persamaan hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain<sup>26</sup>. Setiap perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak tidaklah menempatkan salah satu pihak yang membuatnya lebih tinggi dari pihak satunya, akan tetapi posisi mereka haruslah sederajat sehingga masing-masing pihak mendapatkan cakupan muatan isi yang sama dalam maksud dan tujuan perjanjian tersebut.

#### 6. Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu<sup>27</sup>. Jadi kedudukan antara masing-masing pihak adalah seimbang dalam pemenuhan hak dan kewajibannya.

---

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm 114

<sup>25</sup> Agus Yudha Hernako, *Op. Cit.*, hlm 124.

<sup>26</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm 114.

<sup>27</sup> *Ibid.*

#### 7. Asas itikad baik

Kesepakatan para pihak dalam pembuatan perjanjian haruslah dilandasi dengan itikad baik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik disini dapat diartikan bahwa masing-masing pihak dalam membuat perjanjian haruslah bersifat jujur dan saling terbuka.

#### 8. Asas moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur<sup>28</sup>. Asas moral ini terdapat dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

#### 9. Asas kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi dari perjanjian<sup>29</sup>. Asas kepatutan merupakan ukuran tentang hubungan rasa keadilan dalam masyarakat dan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.

Berdasarkan uraian asas diatas, ruh dari suatu perjanjian atau lahirnya dari suatu perjanjian yaitu kata sepakat terdapat dalam asas konsensualisme. Dengan adanya asas konsensualisme ini maka sudah terjadi kesepakatan antara masing-masing pihak mengenai perjanjian dan isinya, misalnya dalam suatu perjanjian jual-beli masing-masing pihak sudah sepakat mengenai barang dan harga yang akan diperjual belikan.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> *Ibid.*

#### 2. 1. 4. Syarat-Syarat Perjanjian

Syarat-syarat sah dalam suatu perjanjian haruslah terpenuhinya seluruh unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Syarat sahnya perjanjian diatas terdapat syarat Subjektif dan syarat Objektif. Syarat Subjektif adalah “*Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*” dan “*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, sedangkan yang dimaksud syarat Objektif adalah “*Suatu hal tertentu*” dan “*Suatu sebab yang halal*”. Syarat Subjektif dari perjanjian adalah “*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, kecakapan disini yang dimaksud yaitu telah genap berusia dua puluh satu tahun berdasar pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin, sedangkan yang dimaksud tidak cakap yaitu berdasar pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

1. Orang-orang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.”

#### 2. 1. 5. Batalnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang di buat oleh masing-masing pihak yang berkepentingan dapat terjadi pembatalan. Batalnya suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi 2 terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu<sup>30</sup>:

---

<sup>30</sup> Bung Pokrol, *Batalnya Suatu Perjanjian*. Diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520.pada.tanggal.05-Maret-2015>

1. *Null and Void* , dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.
2. *Voidable*, bila salah satu syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukannya batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

Berdasarkan uraian diatas suatu perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak dapat dinyatakan batal demi hukum (*Null and Void*) dan dapat dibatalkan (*Voidable*). Dikatakan batal demi hukum karena syarat Objektif dari perjanjian tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuatnya dalam artian Objek dari perjanjian tersebut masih kabur, dapat dibatalkan apabila perjanjian itu tidak memenuhi unsur Subjektifnya dalam hal ini adalah pihak-pihak yang membuatnya itu belum cakap dalam membuat perjanjiannya.

## **2. 2. Cacat Hukum**

### **2. 2. 1. Pengertian Cacat Hukum**

Cacat hukum dapat diartikan suatu perjanjian, kebijakan atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dikatakan cacat secara hukum<sup>31</sup>. Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai cacat hukum apabila perjanjian tersebut dibuat dengan paksaan, kekeliruan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> Diana Kusumasari, *Tentang RV, HIR, RBG, AB dan Keberlakuan Perpres No. 68/2005*. Diakses dari [http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4f2f2e1966dac/tentang-rv,-hir,-rbg,-ab-dan-keberlakuan-perpres-no.-68\\_2005](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4f2f2e1966dac/tentang-rv,-hir,-rbg,-ab-dan-keberlakuan-perpres-no.-68_2005). Pada tanggal 05-Maret-2015

<sup>32</sup> Pakde Sofa, *Syarat Sahnya Kontrak*. Diakses dari <https://massofa.wordpress.com/2012/01/10/syarat-sahnya-kontrak/>. Pada tanggal 05-Maret-2015

## 1. Paksaan

Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak termasuk dalam tindakan pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan hak, kewenangan ataupun hak istimewanya. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan kepemilikan suatu tanah yang dilakukan secara tidak sah, dan tindakan-tindakan lain yang melanggar undang-undang, seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik dan mental, membuat seseorang dalam keadaan takut, dan lain-lain. Menurut Sudargo, paksaan adalah setiap tindakan intimidasi mental. Contohnya adalah ancaman kejahatan fisik dan hal ini dapat dibuat penuntutan terhadapnya. Hal tersebut berbeda bila ancaman kejahatan fisik merupakan suatu tindakan yang diperbolehkan oleh hukum maka dalam hal ini ancaman tersebut tidak diberi sanksi hukum, dan dinyatakan bahwa tidak ada paksaan sama sekali. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kelainan mental.

## 2. Kesestatan

Kesestatan dalam hal ini terjadi bilamana seseorang mempunyai gambaran yang berlainan dengan keadaan yang sesungguhnya dari pada pihak yang lain dengan siapa atau pada suatu barang mengenai mana ia akan melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>33</sup> Ada 2 (dua) macam kesestatan<sup>34</sup>, yang pertama yaitu *error in personal*, yaitu kesestatan pada orangnya, contohnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis yang terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Kedua adalah *error in substantia*, yaitu kesestatan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, contohnya seseorang yang membeli parfum original X

---

<sup>33</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo & Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, (Surabaya, Bina Ilmu, 1979), hlm 135.

<sup>34</sup> <https://massofa.wordpress.com/2012/01/10/syarat-sahnya-kontrak/>, *Op. Cit.*

akan tetapi setelah sampai di rumah, orang tersebut baru sadar bahwa parfum yang dibelinya adalah parfum tiruannya.

### 3. Penipuan

Penipuan adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkaian kebohongan, serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.

Penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Perjanjian tersebut mempunyai maksud untuk menipu pihak lain dan membuat mereka menandatangani perjanjian itu. Pernyataan yang salah itu sendiri bukan merupakan penipuan, tetapi hal ini harus disertai dengan tindakan yang menipu. Tindakan penipuan tersebut harus dilakukan oleh atau atas nama pihak dalam kontrak, seseorang yang melakukan tindakan tersebut haruslah mempunyai maksud atau niat untuk menipu, dan tindakan itu harus merupakan tindakan yang mempunyai maksud jahat.

Terkait uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu: (1) merupakan tindakan yang bermaksud jahat, kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda; (2) sebelum perjanjian tersebut dibuat; (3) dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian; (4) tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.

Kontrak yang mengandung unsur penipuan tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum melainkan kontrak tersebut hanya dapat dibatalkan,

dan selama pihak yang dirugikan tidak menuntut ke pengadilan yang berwenang maka kontrak tersebut masih tetap sah.

#### 4. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan ada ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara di bawah paksaan atau pengaruh terror yang ekstrim atau ancaman, atau paksaan penahanan jangka pendek.

Secara umum ada dua macam penyalahgunaan keadaan yaitu<sup>35</sup>: Pertama, seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya yang digunakan secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. Kedua, seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain untuk melakukan suatu transaksi.

### 2. 3. Tanah

#### 2. 3. 1. Pengertian Tanah dan Dasar Hukum Tanah

Istilah tanah (*agraria*) berasal dari beberapa bahasa, dimana istilah *agraria* berasal dari kata *Akker* (Bahasa Belanda), *Agros* (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *Agger* (Bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* (Bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *Agrarian* (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian<sup>36</sup>.

Menurut Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, Hukum Agraria adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata, maupun Hukum Tata Negara maupun pula Hukum Tata Usaha Negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut<sup>37</sup>.

Menurut Budi Harsono, Hukum Agraria adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama,

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2008) hlm 1

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm 6

yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem<sup>38</sup>.

Di Indonesia dasar-dasar dari Hukum Tanah atau Hukum Agraria diantaranya menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai pedoman. Undang-undang tersebut merupakan pedoman bagi setiap orang dalam mengetahui dasar agraria atau hukum tanah dan hak-hak atas tanah yang timbul dari hak menguasai oleh negara. Berdasarkan uraian diatas, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang masuk terkandung didalamnya merupakan kekayaan nasional dan haruslah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

### 2. 3. 2. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya<sup>39</sup>. Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia. Hak negara untuk mengatur inilah yang disebut Hak Menguasai Negara (Pasal 2 Juncto Pasal 8 UUPA)<sup>40</sup>.

Hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

#### A. Hak atas tanah yang bersifat primer

---

<sup>38</sup> Wibowo Tunardy, *Pengertian Hukum Agraria*. diakses dari <http://www.jurnalhukum.com/pengertian-hukum-agraria/>. pada tanggal 05-Maret-2015

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm 10.

<sup>40</sup> Irma Devita Purnamasari, *Op. Cit.*, hlm 1

Hak atas tanah yang bersifat primer merupakan hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang haknya, hak ini meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai.

a) Hak Milik

Hak Milik secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria. dimana pengertian Hak Milik itu sendiri adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6<sup>41</sup>.

*Turun-temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. *Terkuat*, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain<sup>42</sup>. Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dibanding dengan hak-hak lain. Hak milik hanya bisa dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan-Badan tertentu sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu koperasi pertanian, badan-badan negara, badan keagamaan, dan badan sosial.

b) Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan disebutkan secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak ini merupakan hak yang diberikan oleh negara untuk dapat mendirikan bangunan di

---

<sup>41</sup> Pasal 20 (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>42</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 91

atas tanah-tanah yang dikuasai oleh negara untuk jangka waktu tertentu, yaitu maksimal 30 tahun, yang dapat diperpanjang selama 20 tahun<sup>43</sup>.

Yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (berdasarkan Keputusan Presiden No. 23 Tahun 23 Tahun 1980).

c) Hak Guna Usaha

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan<sup>44</sup>. Hak Guna Usaha dapat melekat pada tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia yang tanahnya di jadikan untuk usaha. Subjek dari Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok agraria adalah sebagai berikut<sup>45</sup>:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Sama seperti halnya dengan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha juga terbatas waktu yaitu 25 tahun sampai maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun lagi. Jika perpanjangan sudah jatuh tempo, dan jika masih membutuhkan hak ini, pengguna bisa mengajukan perpanjangan dan/atau pembaruan hak selama 35 tahun lagi<sup>46</sup>.

d) Hak Pakai

Ketentuan mengenai Hak Pakai secara khusus diatur didalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak pakai adalah hak

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm 6

<sup>44</sup> Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>45</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm 99

<sup>46</sup> Irma Devita Purnamasari, *Op. Cit.*, hlm 7

untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang itu.

Yang dapat menjadi subjek pemegang Hak Pakai berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Menurut Pasal 39 PP No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah lebih merinci yang dapat mempunyai Hak Pakai yaitu<sup>47</sup>:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
4. Badan-badan keagamaan dan sosial.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak pakai ini terdiri dari dua macam, antara lain<sup>48</sup>:

1. Hak Pakai atas tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak memiliki nilai ekonomis, yaitu Hak Pakai atas tanah negara bagi instansi-instansi pemerintah, seperti TNI, departemen,

---

<sup>47</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm 115

<sup>48</sup> Irma Devita Purnamasari, *Op.Cit.*, hlm 7

nondepartemen, lembaga tinggi negara, organisasi-organisasi internasional, dan kantor-kantor perwakilan negara-negara lain (kedutaan besar). Penggunaan Hak Pakai atas tanah negara yang tidak memiliki nilai ekonomis ini tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan dapat digunakan sepanjang masih diperlukan.

2. Hak Pakai atas tanah negara yang memiliki nilai ekonomis. Yang dimaksud dengan “memiliki nilai ekonomis” ini adalah bisa diperjualbelikan atau dialihkan kepada orang/pihak lainnya.

Jangka waktu Hak Pakai ini selama 10 hingga 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, untuk kemudian mengajukan permohonan perpanjangan dan pembaharuan hak selama 25 tahun lagi<sup>49</sup>.

#### B. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Dari segi asal tanah hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua kelompok, kelompok pertama adalah hak atas tanah yang bersifat primer sedangkan kelompok yang kedua adalah hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Hak atas tanah yang bersifat sekunder ini merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara, hak atas tanah yang bersifat sekunder ini mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara, adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian<sup>50</sup>. Hak-hak atas tanah tersebut dinilai merugikan, karena hak atas tanah yang bersifat sekunder tersebut mempunyai sifat pemerasan.

Hak-hak tersebut diatas diusahakan supaya dapat hapus dalam waktu singkat akan tetapi dalam kenyataannya maksud penghapusannya dalam waktu singkat itu belum terlaksana, maka hak-hak tersebut diberi sifat sementara.

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm 8

<sup>50</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 89

Sementara artinya sebelum ada peraturan yang baru, ketentuan-ketentuan yang sudah ada tentang hak-hak itu dianggap masih berlaku<sup>51</sup>.

Berdasarkan uraian diatas hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian mengandung unsur pemerasan dan bertentangan dengan Pasal 10 dan Pasal 11 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 10 menyatakan bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Secara jelas Pasal 10 menyatakan bahwa menyewakan tanah pertanian bertentangan dengan pasal tersebut, seperti halnya dengan hak sekunder lainnya juga bertentangan dengan Pasal 11 ayat 1 yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam Pasal 2 dan 3 dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas. Namun demikian hak sekunder memang belum bisa dihapuskan karena belum adanya peraturan yang baru mengenai hal tersebut, sehingga ketentuan-ketentuan yang sudah ada masih berlaku.

---

<sup>51</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990) hlm 49.

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **3.1. Perjanjian Jual Beli Yang Subjeknya Menggunakan Keterangan Palsu**

Mengadakan perjanjian dengan orang lain atau lebih bukan hal yang asing lagi di zaman sekarang, karena seiring dengan perkembangan zaman perjanjian akan terus berkembang dan akan selalu banyak dibuat oleh setiap orang untuk kepentingannya masing-masing. Perjanjian dibuat oleh para pihak yang berkepentingan bertujuan sebagai pengikat setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut untuk mematuhi dan memenuhi kewajiban dari perjanjian yang mereka buat.

Sebagaimana pengertian perjanjian itu adalah *suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*, definisi perjanjian ini dapat dilihat pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut hendak memperlihatkan bahwa perjanjian merupakan:<sup>52</sup>

1. Suatu perbuatan;
2. Antara sekurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang);
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mana menimbulkan hak dan kewajiban setiap pihak yang membuatnya, pembuatan perjanjian haruslah memenuhi setiap unsur yang telah di uraikan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setiap unsur yang terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat menimbulkan akibat hukum yang berbeda, misalnya pada angka 1 (satu) dan 2 (dua) yaitu mengenai subjeknya sedangkan pada angka ke 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan objeknya.

Syarat sah dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk semua

---

<sup>52</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2003), hlm 7

perjanjian yang akan dibuat oleh tiap-tiap pihak, termasuk didalamnya yaitu perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli sebagaimana definisinya dapat di ketahui dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian jual beli itu sendiri dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar, hal ini didasarkan pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bertimbal balik disini dapat diartikan setiap pihak yang melakukan perjanjian jual beli mempunyai hubungan satu dengan lainnya, hubungan yang dimaksud adalah hak dan kewajiban yang harus dipikul oleh masing-masing pihak. Kewajiban untuk melakukan penyerahan kebendaan oleh penjual menurut ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat obligatoir atau mandatory, karena merupakan salah satu syarat beralihnya kepemilikan dari kebendaan yang diperjual belikan tersebut.<sup>53</sup>

Agar kepemilikan hak milik atas benda itu berpindah kepada pembeli, maka haruslah dilakukan penyerahan berdasarkan Pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:<sup>54</sup>

- a. Menurut Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata artinya yaitu penyerahan dari tangan ke tangan.
- b. Menurut Pasal 616 untuk barang tidak bergerak yang berwujud tanah penyerahan dapat dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm 9

<sup>54</sup> R. Subekti, *Loc. Cit.*, hlm 9

- c. Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata yang menyatakan:

Penyerahan akan piutangan-piutangan atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada oranglain.

Penyerahan yang demikian bagi siberutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen

Pembuatan suatu perjanjian jual beli haruslah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan di landaskan pada suatu kesepakatan dari para pihak yang murni dari keinginan mereka sendiri, bukan karena adanya suatu kehendak yang tidak bebas. Perjanjian jual beli yang sah adalah perjanjian yang dibuat dengan prosedur hukum yang berlaku, apabila perjanjian itu dibuat dengan tidak mengikuti suatu prosedur hukum yang berlaku maka perjanjian tersebut dapat dikatakan cacat hukum.

Cacat hukum dapat dibedakan menjadi tiga kelompok yaitu Paksaan, Kesesatan, dan Penipuan. Dalam perkembangannya lebih lanjut, kita mengenal bentuk cacat hukum yang lain yaitu kehendak yang muncul karena adanya Penyalahgunaan Keadaan.<sup>55</sup> Berdasarkan uraian tersebut, sekarang terdapat empat kelompok bentuk cacat hukum yang akan di uraikan sebagai berikut:

#### 1. Paksaan

Paksaan merupakan keadaan seseorang agar tidak berbuat bebas sesuai dengan kehendaknya sendiri, akan tetapi kehendak bebasnya di batasi oleh orang

---

<sup>55</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 268.

lain. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1323, 1324, 1325, 1326, 1327 mengatur tentang paksaan yang berhubungan dengan perjanjian sebagaimana bunyinya sebagai berikut:

Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam perjanjian yang dibuat itu.

Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberikan kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.

Pasal 1325 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Pasal 1326 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Rasa takut karena hormat kepada bapak, ibu atau keluarga lain dalam garis ke atas tanpa disertai kekerasan, tidak cukup membatalkan perjanjian.

Pasal 1327 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti perjanjian itu dibenarkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam, atau jika telah dibiarkan lewat waktu yang ditetapkan oleh undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya.

Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya kata “ketakutan” dan “kekayaannya” dimaksudkan dengan adanya paksaan tidak hanya ditujukan pada diri seorang saja, tetapi juga termasuk didalamnya adanya rasa takut akan adanya kerugian terhadap kekayaan seseorang.<sup>56</sup> Berdasarkan uraian tersebut paksaan tidak hanya menimbulkan rasa takut akan pribadi seseorang yang

---

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm 339

membuat perjanjian, melainkan lebih luas paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan kepemilikan suatu tanah yang dilakukan secara tidak sah yang menimbulkan kerugian oleh pihak yang membuat perjanjian di bawah paksaan orang lain untuk menyetujui isi dari perjanjian.

## 2. Kesestatan

Kesestatan terjadi bilamana seseorang mempunyai gambaran yang berlainan dengan keadaan yang sesungguhnya dari pada pihak yang lain dengan siapa atau pada suatu barang mengenai mana ia akan melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>57</sup> Kesestatan merupakan salah satu dari empat yang menyebabkan perjanjian itu cacat hukum tetapi dalam Pasal 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa kesestatan tidak mengakibatkan perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak itu batal apabila mengenai objeknya (*error in substantia*) atau barangnya. Hal tersebut berbeda dengan kesestatan yang terjadi pada subjeknya (*error in persona*), kesestatan yang terletak pada subjek dari perjanjian dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.

## 3. Penipuan

Penipuan dapat ditemui dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

Penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak tidak serta merta hanya suatu kebohongan, akan tetapi meliputi serangkaian kebohongan yang sudah menjadi kehendak dari salah satu pihak tersebut yang berniat untuk membohongi pihak lain. Pihak yang menipu dengan daya akalnya memberikan suatu gambaran

---

<sup>57</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo & Marthalena Pohan, *Loc. Cit.*, hlm 135

tidak benar atau palsu mengenai ciri objek perjanjian, sehingga pihak lawannya tergerak untuk menyetujui perjanjian dengan dirinya.

#### 4. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan ada ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara di bawah paksaan atau pengaruh terror yang ekstrim atau ancaman, atau paksaan penahanan jangka pendek.

Penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata berkaitan dengan isi perjanjian, karena mungkin isinya itu sendiri tidak terlarang tetapi sesuatu hal yang lain pada saat terjadinya perjanjian menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.<sup>58</sup> Berdasarkan uraian diatas penyalahgunaan keadaan tidak selalu berhubungan dengan isi dari suatu perjanjian, melainkan terletak pada kedudukan pihak-pihak yang membuat perjanjian dikarenakan salah satu pihak ada dalam keadaan yang kurang beruntung baik karena adanya hubungan antara atasan dan bawahan.

Perjanjian yang dibuat secara sah yaitu memenuhi segala unsur 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah semestinya mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti daya ikatnya undang-undang hal tersebut sesuai dengan asas *pacta sun servanda*, pada duduk perkara dalam Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda menjelaskan bahwa bahwa di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo pernah tinggal sepasang suami istri bernama Anuwar P. Sidik dan Hindun yang dalam rumah tangganya dikaruniai 4 (empat) orang anak masing-masing bernama : Mochammad Sidik (Penggugat 1), Abdul Koder, Hadi, Aroeman Soebono (Penggugat 2).

Terkait dengan itu setelah melahirkan anak keempat Anuwar P. Sidik menceraikan Hindun dan kawin lagi dengan seorang perempuan bernama Wakinah yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak laki-laki bernama Abdul Karim (Penggugat 3). Selanjutnya Hindun kawin lagi dengan seorang laki-laki bernama Karto yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak

---

<sup>58</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm 317

perempuan bernama Tutik Hidayah (Penggugat 4). Anuwar P. Sidik meninggal dunia pada tahun 1987 dan Hindun meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 2007, dengan demikian Para Penggugat adalah ahli waris almarhum Anuwar P. Sidik dan almarhumah Hindun.

Pewaris yang bernama Anuwar P. Sidik selain meninggalkan ahli waris anak-anak, pewaris juga meninggalkan harta bersama yang belum di bagi waris berupa tanah sawah ex Gogol terletak di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo tercatat dalam buku leter C Desa Nomor: 18, S, Luas 0,735 Ha sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Timur tanggal 02 Nopember 1971 Nomor: I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 tertulis atas nama: Anuwar P. Sidik.

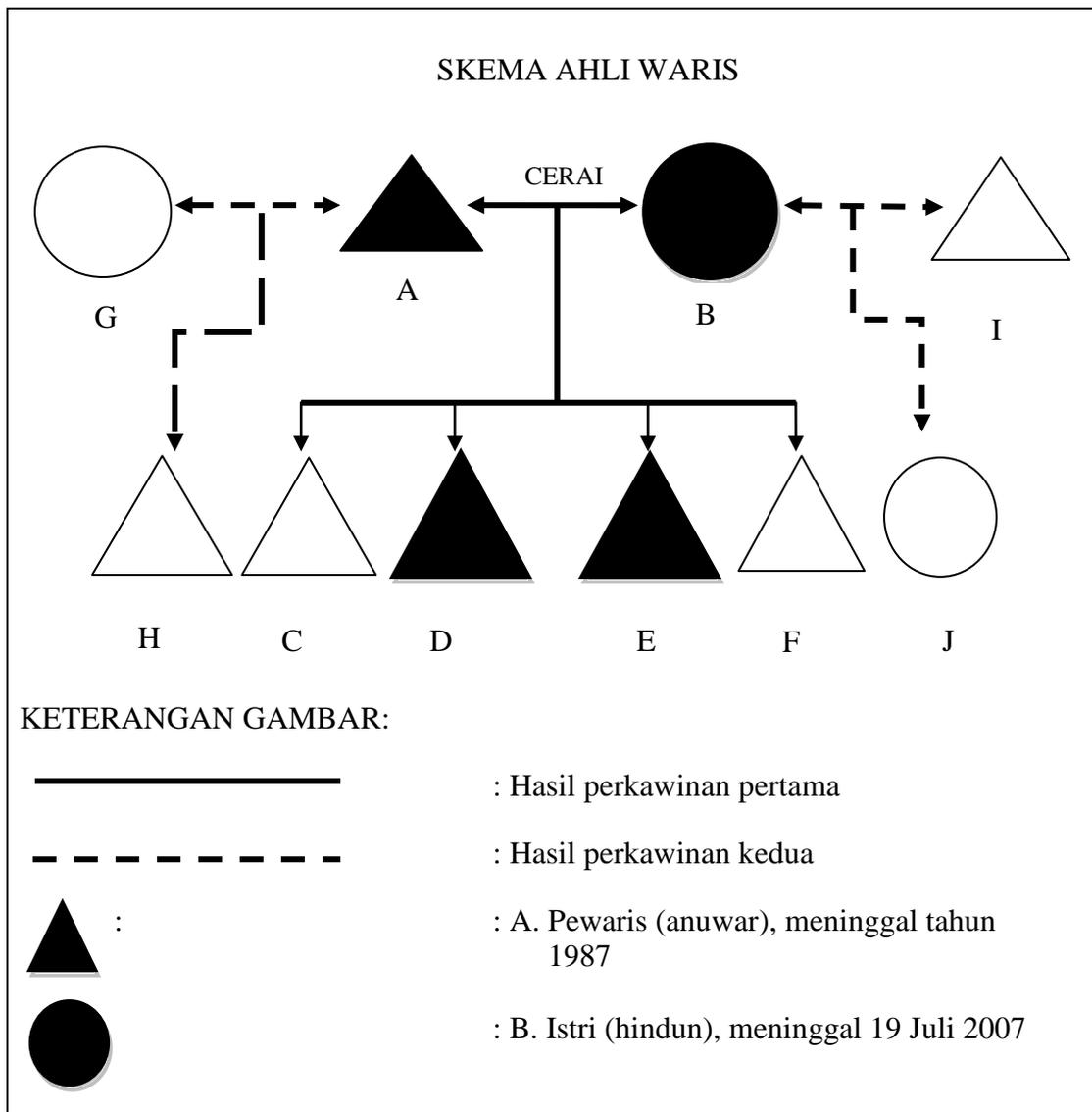
Tanah sawah ex Gogol terdiri dari tiga blok yaitu Blok Lor Omah, Blok Tengah dan Blok Wungu. Tanah sengketa seluas  $\pm 1700$  meter persegi pada tahun 1990 dijual oleh almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin kepada Nur Saidah (Tergugat 1) dengan dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tanggal 10 Juli 1990 oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H. (Turut Tergugat 1).

Tanah sengketa tersebut dijual oleh Tergugat 1 kepada PT. ISPAT WIRE PRODUCTS (Tergugat 2) atas dasar pelepasan hak dan selanjutnya tanah tersebut masuk dalam satu kesatuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16 tanggal 15 Februari 1994 yang dikeluarkan oleh BPN (Turut Tergugat II).

Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H. menjelaskan bahwa almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah ahli waris Anuwar P. Sidik, akan tetapi sesuai faktanya almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah orang lain dan bukan ahli waris Anuwar P. Sidik. Almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin telah memberi keterangan palsu dalam bertindak sebagai Pihak Penjual atas tanah sengketa kepada Tergugat 1. Kasus posisi yang terdapat dalam gugatan, diajukan oleh penggugat terdapat kejanggalan dalam perjanjian jual beli dengan objek tanah sawah ex gogol blok lor omah dengan seluas  $\pm 1700$  M<sup>2</sup>.

Penjelasan duduk perkara pada putusan nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda diatas sangat menarik untuk dibahas, bahwa menjelaskan ahli waris dari Anuwar

P. Sidik adalah Mochammad Sidik, Abdul Koder, Hadi, Aroeman Soebono yang merupakan hasil perkawinan dengan Hindun. Ahli Waris dari hasil perkawinan kedua antara Anuwar P. Sidik dengan Wakinah yaitu adalah Abdul Karim, sedangkan ahli waris dari Hindun hasil perkawinan dari Karto yaitu Tutik Hidayah. Berdasarkan uraian tersebut Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin bukanlah ahli waris dari Almarhum Anuwar P. Sidik dengan Hindun maupun hasil perkawinan mereka yang kedua, melainkan Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin adalah orang lain yang mengaku sebagai ahli waris Anuwar P. Sidik. Duduk perkara pada putusan tersebut dapat dibuat skema agar memudahkan, sebagaimana hasilnya adalah sebagai berikut:



	<p>: C, D, E, F, H, dan I Anak dari hasil perkawinan pertama antara anuwar dan hindun. C adalah Muchamad Sidik selaku Penggugat I, D adalah Abdul Kader (meninggal dunia sebelum kawin tahun 1956), E adalah Hadi (meninggal dunia sebelum kawin tahun 1961), F adalah Aroeman Soebono selaku Penggugat II, H adalah Abdul Karim selaku penggugat III (hasil perkawinan ke dua dari anuwar dengan wakinah), dan I adalah Karto (suami hindun setelah cerai dengan anuwar).</p>
	<p>: G. Wakinah (istri anuwar setelah cerai dengan hindun), dan J adalah Tutik Hidayah selaku Penggugat IV (hasil perkawinan kedua dari hindun dan karto).</p>

Sumber Data: Putusan yang telah diolah, 2015

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin dengan Nur Saidah merupakan perjanjian jual beli yang menerangkan bahwa objek dari jual beli tersebut merupakan milik dari Almarhum Ibrahim dan Djaidin sebagai pemilik yang sah selaku ahli waris dari Anuwar P. Sidik, hal tersebut tertera dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 239 Pasal 5 menyatakan *Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua, bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu Pihak Kesatu tetap bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri* yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti.

Pembuatan perjanjian jual beli tersebut yang dilakukan oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin dengan Nur Saidah merupakan perjanjian yang dibuat dengan keterangan palsu oleh almarhum yang mengaku bahwa mereka adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sawah seluas  $\pm 1700 \text{ M}^2$ , sesuai dengan fakta hukum yang ditemukan dalam duduk perkara mereka bukanlah ahli waris dari pewaris

Anuwar P. Sidik. Perjanjian tersebut mengandung unsur cacat hukum yaitu masuk dalam hal penipuan sebagaimana dijelaskan bahwa dalam hal adanya penipuan, pihak yang ditipu memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya sedangkan pihak yang menipu juga bertindak sesuai dengan kehendaknya memberikan gambaran yang jelas mengenai obyek perjanjian yaitu sebidang tanah sawah dengan seluas  $\pm 1700 \text{ M}^2$  akan tetapi tidak mengenai keterangan mereka selaku pemilik yang sah atau bukan.

Pihak yang ditipu disini adalah Nur Saidah selaku pihak pembeli dalam perjanjian jual beli sebagaimana mestinya dia berkehendak untuk membeli tanah sawah tersebut, tetapi kehendaknya tersebut ada karena adanya penipuan yang dilakukan oleh almarhum untuk menjual tanah sawah tersebut. Penipuan yang dilakukan oleh almarhum merupakan suatu bentuk kesengajaan dan bukan hanya merupakan tipu muslihat saja melainkan ada sarana-sarana lain yang mengikutinya yaitu harus ada serangkaian kebohongan.<sup>59</sup> Serangkaian kebohongan yang dilakukan oleh almarhum merupakan serangkaian cerita yang tidak benar sedemikian rupa sehingga mengakibatkan Nur Saidah menyetujui perjanjian jual beli tersebut.

Berdasarkan uraian diatas perjanjian jual beli yang di buat oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin dengan Nur Saidah merupakan perjanjian yang dibuat dengan kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang tidak berhak menjual tanah, dan Penjual adalah pihak yang tidak berwenang menjual tanah sebagaimana dapat diketemui dalam duduk perkara dan fakta hukum dari Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda bahwa almarhum bukanlah ahli waris yang sah dari pewaris yaitu Anuwar P. Sidik. Akan tetapi dalam Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti memberikan pernyataan berbeda mengenai keterangan di dalam akta yang telah dibuat bahwa kedua almarhum tersebut merupakan ahli waris dari pewaris, sehingga dapat dikatakan mereka adalah pemilik yang sah atas objek yaitu tanah sawah yang diperjual belikan.

Penipuan terjadi pada perjanjian jual beli dari duduk perkara tersebut dengan memperhatikan persyaratan yang ditetapkan undang-undang yaitu suatu

---

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm 355

keadaan, kondisi, peristiwa, perbuatan, atau keterangan palsu yang tanpa adanya hal tersebut pihak lawannya dalam perjanjian tidak mungkin memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat.<sup>60</sup> Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut jelas-jelas Almarhum Ibrahim dan Djaidin bukanlah ahli waris yang sah dari pewaris, melainkan almarhum merupakan orang lain yang mengaku atau melakukan penipuan didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai ahli waris dan menjual harta warisan dari pewaris yang belum dibagi kepada Nur Saidah dengan menggunakan keterangan palsu sehingga perjanjian jual beli atas tanah sawah tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang terbukti cacat hukum.

### **3.2. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Yang Menggunakan Keterangan Palsu**

Asas kebebasan berkontrak memberikan kesempatan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian ataupun tidak membuat perjanjian. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.<sup>61</sup>

Terlepas dari asas kebebasan berkontrak, setiap perjanjian yang dibuat haruslah memenuhi keabsahan perjanjian itu sendiri sebagaimana dapat diketahui bahwa syarat sah atau keabsahan setiap perjanjian yang dibuat oleh setiap orang didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, sebagaimana perjanjian itu dibuat secara sah dengan memenuhi setiap

---

<sup>60</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm 126

<sup>61</sup> Agus Yudha Hernako, *Op.Cit.*, hlm 108

unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya hal tersebut didasarkan pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembuatan perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak memiliki unsur yang terdapat pada perjanjian itu sendiri:<sup>62</sup>

1. Unsur *esensialia*, unsur ini dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.
2. Unsur *naturalia*, unsur ini merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *esensialianya* diketahui secara pasti.
3. Unsur *aksidentalialia*, merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana yang menjadi pedoman dalam keabsahan perjanjian mempunyai syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif dapat diketemui pada Pasal 1320 pada poin pertama dan kedua sedangkan syarat objektif dapat diketemui pada poin ketiga dan keempat, syarat subjektif dari Pasal 1320 dapat diuraikan sebagai berikut:

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*, sepakat merupakan cerminan dari asas konsensualisme yang menjiwai setiap perjanjian karena dengan adanya kata sepakat telah timbul adanya perjanjian. Sepakat yang dilakukan oleh masing-masing pihak haruslah berada dalam kehendak bebas berdasarkan keinginan mereka sendiri, bukan karena adanya paksaan dari pihak ketiga. Cacat hukum dalam kesepakatan terjadi jika terdapat keadaan yang tidak normal, dalam arti terdapat unsur kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan.

---

<sup>62</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm 84

2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*, cakap dalam hal membuat perjanjian haruslah genap berusia (21) dua puluh satu tahun sebagaimana didasarkan pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa *belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin*. Tidak cakap membuat perjanjian juga diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1330 yang menjelaskan bahwa, tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tersebut.

*Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan* adalah keadaan mereka yang sudah dewasa yang disebabkan oleh sifat pribadinya dianggap tidak bisa mengurus kepentingan pribadinya sendiri, mereka adalah orang yang dungu, hilang ingatan dan buta.

Poin ketiga pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak berlaku lagi setelah dikeluarkannya SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 3 tahun 1963, dari lahirnya SEMA tersebut berlakulah asas *lex specialis derogat lex generalis* (peraturan yang khusus mengesampingkan peraturan yang umum) dan *lex posteriori derogat leg priori* (peraturan yang baru didahulukan dari pada peraturan yang lama).

Syarat harus dipenuhinya suatu perjanjian tidak hanya melibatkan syarat subjektif saya, melainkan harus juga memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat objektif dari Pasal 1320 terletak pada poin ketiga dan keempat yang dapat diuraikan sebagai berikut:

3. *Suatu hal tertentu*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1332 dan Pasal 1333. Pasal 1332 menyatakan *hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian* sedangkan Pasal 1333 menyatakan *suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung*.

Substansi pasal-pasal tersebut memberikan pedoman bahwa dalam perjanjian harus dipenuhi hal atau objek tertentu, hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban para pihak dapat dengan mudah ditentukan agar tidak melebihi tupoksi dari isi perjanjian yang di buat oleh para pihak.

4. *Suatu sebab yang halal* yang merupakan syarat objektif keempat dalam unsur terbentuknya perjanjian secara sah diatur di dalam Pasal 1335, 1336, 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana di uraikan sebagai berikut:

Pasal 1335: suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Pasal 1336: jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, selain dari pada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah.

Pasal 1337: suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Berdasarkan uraian beberapa pasal diatas, suatu sebab yang halal tidak lain adalah suatu objek (benda) yang tidak dilarang oleh undang-undang untuk diperjanjikan sebagai jual beli dan kepemilikan atas objek itu jelas merupakan milik dari salah satu pihak yang melakukan jual beli dalam perjanjian yang dibuat.

Syarat-syarat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki akibat hukum yang berbeda apabila tidak terpenuhinya dalam pembuatan perjanjian. Suatu perjanjian yang dibuat apabila tidak memenuhi syarat subjektif dari unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai akibat hukum yaitu *Voidable*, salah satu pihak dalam perjanjian yang dibuat dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

Beda syarat, beda pula akibat hukumnya. Apabila dalam syarat subjektif tidak terpenuhi maka dapat dimintakan pembatalan, hal tersebut berbeda dengan keadaan bilamana perjanjian tidak memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dikatakan *Null and Void*, yang berarti dari awal perjanjian itu telah batal atau perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin dalam duduk perkara putusan nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda sangat menarik untuk dibahas mengenai keberlakuannya, sesuai dengan duduk perkara yang dipaparkan dalam putusan pengadilan tersebut bahwa kedua almarhum melakukan perjanjian jual-beli dengan Nur Saidah sebagaimana dari pembahasan diawal bahwa perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian yang cacat hukum dikarenakan menjual tanah warisan ahli waris yang sah sebelum dibagi waris.

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh kedua almarhum dengan Nur Saidah dikategorikan sebagai perjanjian yang mengandung cacat hukum karena telah memenuhi salah satu unsur cacat hukum yaitu adanya unsur penipuan. Penipuan merupakan perbuatan dengan sengaja yang dilakukan oleh kedua almarhum kepada Nur Saidah sebagaimana kedua almarhum mengaku sebagai ahli waris dari pewaris yang sah atas tanah sawah tersebut.

Mengenai subjek dalam perjanjian dapat diketahui dengan jelas bahwa pihak penjual dalam Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Tanti Binarti adalah

Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin untuk selanjutnya disebut sebagai penjual sedangkan pihak pembeli adalah Nur Saidah begitupula selanjutnya disebut sebagai pembeli.

Penjual disini telah melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan syarat dari keabsahan suatu perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada poin yang pertama yaitu mengenai syarat subjektifnya *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*. Syarat pada poin pertama sengaja tidak dipenuhi, karena penjual pada perjanjian tersebut mengikatkan dirinya dengan suatu kehendak penipuan yaitu memberikan keterangan yang tidak benar disertai kelicikan terhadap pihak pembeli yang berarti penjual telah memberikan keterangan palsu mengenai syarat-syarat agar terjadinya jual beli.

Perjanjian jual beli atas tanah yang dilakukan ahli waris selaku penjual haruslah memuat keterangan Surat Keterangan Waris, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk seluruh ahli waris, Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah dari para ahli waris yang sudah menikah, Fotokopi NPWP ahli waris, dan Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Waris.<sup>63</sup> Fakta hukum pada Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda mengemukakan bahwa Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin bukanlah ahli waris yang sah atas tanah sawah ex gogol dengan luas  $\pm 1700 \text{ M}^2$  melainkan mereka adalah orang lain dan bukan ahli waris. Berdasarkan uraian diatas bahwa secara nyata kedua almarhum telah memberikan keterangan palsu terhadap pembeli dan notaris yang lebih spesifiknya berkaitan dengan:

1. Surat Keterangan Waris
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk seluruh ahli waris
3. Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah dari para ahli waris yang sudah menikah.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas perjanjian jual beli pada Putusan Pengadilan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda dibuat dengan keterangan subjek yang palsu, hal tersebut merujuk pada pembatalan perjanjian. Perjanjian jual beli pada putusan pengadilan negeri diatas tidaklah memenuhi unsur subjektif dari

---

<sup>63</sup> Iema Devita Purnamasari, *Op. Cit.*, hlm 21

syarat sahnya perjanjian, sebagaimana perjanjian itu tidak memenuhi unsur subjektif maka pihak lawan dari perjanjian yaitu pembeli memiliki hak meminta pembatalan atas perjanjian tersebut pada saat ia mengetahui adanya penipuan yang dilakukan oleh penjual. Penggugat selaku ahli waris yang sah juga dapat meminta atas kebatalan dari perjanjian jual beli dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat tersebut dikarenakan penggugat selaku pihak yang dirugikan atas tanah warisannya yang dijual oleh orang lain.

Hal tersebut juga diperkuat dengan adanya Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perjanjian itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan. Akibat dari perjanjian jual beli yang terbukti cacat hukum, pihak yang dirugikan yaitu penggugat selaku ahli waris yang sah dapat menggugat secara perdata untuk meminta kebatalan dari perjanjian jual beli tersebut. Sehingga perjanjian jual beli tersebut yang ada di dalam Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

### **3.3. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda**

Putusan pengadilan merupakan suatu penetapan pengadilan yang mempunyai akibat hukum tetap terhadap para pihak yang bersengketa di dalam pengadilan setelahnya di ikrarkan oleh majelis hakim. Putusan pengadilan merupakan tujuan akhir proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri, diambilnya suatu putusan oleh hakim yang berisi penyelesaian perkara yang disengketakan.<sup>64</sup> Putusan yang dibuat oleh majelis hakim hendaklah memiliki pertimbangan hukum yang merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan itu

---

<sup>64</sup> Subekti dalam M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), hlm 797.

berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara.<sup>65</sup>

Berdasarkan pertimbangan hukum dari majelis hakim terhadap gugatan yang diajukan oleh ahli waris yang sah dari Anuwar P. Sidik yaitu Muchammad Sidik (Penggugat I), Aroeman Soebono (Penggugat II), Tutik Hidayah (Penggugat III), dan Abdul Karim (Penggugat IV) pada Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda terdapat pendapat yang berbeda (*dissenting opinion*). Pendapat Hakim Ketua dan Hakim Anggota Kedua adalah sebagai berikut:

- a. Menimbang, bahwa majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena di dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 240 tanggal 10 Juli 1990 yang dibuat Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum oleh karena di dalam akta-akta tersebut dijelaskan selaku pihak pertama (penjual) adalah Tuan Ibrahim dan Djaidin dan selaku pihak kedua adalah Nyonya Nur Saidah (Tergugat I) yang di dalam akta tersebut menyatakan bahwa pihak kesatu (penjual) bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biaya sendiri, sehingga dengan demikian seharusnya Para Penggugat mengikut sertakan Para Ahli Waris dari Almarhum Ibrahim dan Djaidin;
- b. Menimbang, bahwa dari proses pemeriksaan di depan persidangan majelis hakim memperoleh fakta bahwa walaupun berlaku prinsip kebebasan di mana penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya, namun untuk menyelesaikan perkara *aquo* bahwa surat gugatan harus ditujukan terhadap pihak yang mempunyai hubungan hukum (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 07 Juli 1971 No. 294 K/SIP/1971);

---

<sup>65</sup> M. Yahya Harahap, **Hukum Acara Perdata**, (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), hlm 809

- c. Menimbang, bahwa adanya perkara ini berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990, di mana dalam Pasal 8 dan Pasal 5 yang mengikat ahli waris Almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin yang harus juga bertanggung jawab sesuai dengan perjanjian Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990 haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena itu menurut Majelis Hakim gugatan Para Penggugat dinilai tidak lengkap pihak-pihaknya maka terhadap Eksepsi Para Tergugat dapat dikabulkan;
- d. Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dinyatakan diterima dan dikabulkan maka eksepsi selain dan selebihnya tidak dipertimbangkan lagi;
- e. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Gugatan Rekonvensi Kurang penggugat Pihak dikabulkan maka menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;
- f. Menimbang, bahwa dalam Konvensi dan Rekonvensi oleh karena Eksepsi Para Tergugat dikabulkan maka gugatan pokok dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat demikian pula gugatan dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima juga maka Para Penggugat dalam Konvensi harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang saat ini ditaksir sebesar sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini.

Hakim Anggota I mempunyai dasar pertimbangan hukum yang berbeda dengan Hakim Ketua dan Hakim Anggota II sebagai berikut:

- a. Menimbang, bahwa dari fakta hukum dipersidangan yang diperoleh dari jawab-menjawab, alat bukti surat serta saksi-saksi dapat dikemukakan sebagai berikut:
- b. Bahwa adalah fakta, Para Penggugat adalah benar ahli waris dari ANOEWAR atau disebut juga Anuwar P. Sedek atau Anuwar P. Sidik;
- c. Bahwa adalah fakta, bahwa ahli waris mempunyai warisan tanah sawah ex gogol yang sudah ditingkatkan menjadi SK Gubernur

No.I/AGR/74/XI/HM/01.G/1971 Atas nama Anuwar P. Sidik dengan luas 0,735 Ha (Bukti P-10);

- d. Bahwa adalah fakta, bahwa Tergugat II (PT. Ispat Wire Products) telah mempunyai Sertipikat Hak Guna Bangunan atas objek sengketa, yang diperoleh dari Tergugat I (Nur Saidah), dan Tergugat I memperoleh dari Alm. Ibrahim dan Alm. Djaidin (Bukti T1 & T2 – 1s/d3);
- e. Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan dalam hal kondisi di mana Hak Guna Bangunan dari Tergugat II terbit tahun 1994, sedangkan SK Gubernur dari Penggugat di tahun 1971, maka sepakat kedua belah pihak ini sebenarnya sebagai pemilik yang sah;
- f. Menimbang, bahwa merupakan fakta hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II memperoleh dari Penggugat, akan tetapi Tergugat I memperoleh objek sengketa malahan dari Ibrahim dan Djaidin. Di mana Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan dari mana Ibrahim dan Djaidin memperoleh atau alas haknya;
- g. Menimbang, bahwa tidak dapatnya Tergugat I dan Tergugat II membuktikan alas hak dari Ibrahim dan Djaidin hal ini mengandung maksud bahwa objek sengketa bukanlah surat yang dapat diwariskan, sehingga Penggugat tidak perlu menyebut ahli waris dari Ibrahim dan Djaidin;
- h. Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan siapa-siapa ahli waris Ibrahim dan Djaidin, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan;
- i. Menimbang, bahwa dari berbagai perkara objek sengketa, kerap dijumpai bahwa seorang mengaku pemilik (padahal bukan), melakukan jual beli dengan pihak lain dengan kerjasama dengan kepala desa;
- j. Menimbang, bahwa indikasi ini seharusnya disadari oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan memperlihatkan di persidangan apa yang

menjadi alas hak Ibrahim dan Djaidin. Sehingga Tergugat I dan Tergugat II memperoleh Hak Guna Bangunan darinya, namun hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

- k. Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas adalah patut untuk mengabulkan gugatan Penggugat dan menolak semua eksepsi dari Para Tergugat.

Berdasarkan pertimbangan hukum dari Hakim Ketua dan Hakim Anggota II, kedua Hakim tersebut menolak gugatan Penggugat dikarenakan gugatan Penggugat kurang pihak. Eksepsi pihak Tergugat memberikan pernyataan mengenai Akta Ikatan Jual Beli yang di buat oleh Notaris Tantiem Bintarti di dalam nya terdapat klausul pada Pasal 5 menyatakan *Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua, bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu Pihak Kesatu tetap bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri.* Pasal 8 dalam Akta Ikatan Jual Beli tersebut juga menyatakan *Perjanjian ini mengikat Para Ahli-Waris kedua belah pihak, oleh karena itu ketentuan dan syarat-syarat yang dimuatnya dalam akta ini tetap berlaku dan mengikat Para Ahli-Waris kedua belah pihak. Walaupun salah satu pihak meninggal dunia.*

Penjelasan Eksepsi tersebut dikabulkan oleh Hakim Ketua dan Hakim Anggota II, kedua hakim tersebut mendasarkan dalil pertimbangan hukumnya dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 07 Juli 1971 No. 294 K/SIP/1971 yang menyatakan bahwa *walaupun berlaku prinsip kebebasan di mana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya, namun untuk menyelesaikan perkara aquo bahwa surat gugatan harus ditujukan terhadap pihak yang mempunyai hubungan hukum.*

Hukum Acara Perdata mempunyai sistem pembuktian yang berbeda dengan Hukum Acara Pidana, sistem pembuktian yang dianut oleh Hukum Acara Pidana menganut stelsel negatif yaitu:<sup>66</sup>

1. Harus dibuktikan berdasarkan alat bukti yang mencapai batas minimal pembuktian, yakni sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah.
2. Dan diatas pembuktian yang mencapai batas minimum tersebut, harus didukung lagi oleh keyakinan hakim tentang kebenaran keterbuktian kesalahan terdakwa.

Sistem pembuktian tersebut berbeda dengan Hukum Acara Perdata yang mana di dalam persidangan perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim cukup kebenaran formil. Dalam mewujudkan kebenaran formil, para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat haruslah mengajukan alat bukti sesuai dengan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 164 HIR alat bukti yang dimaksud yaitu bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah, sebagaimana Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat disini mengajukan alat bukti surat yaitu sebagai berikut:

Tabel I : Alat Bukti Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda

PENGGUGAT	TERGUGAT I&II	TURUT TERGUGAT I&II
1. Satu lembar foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor : 189/X/1948 antara ANOEWAR dengan Hindoen tertanggal 24 Oktober 1948. (P-1)	1. Satu lembar foto copy turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor: 239 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (T.I, T.II-1)	1. Satu lembar foto copy Turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor : 239 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (T.T.I-1)
2. Satu lembar foto copy Surat Keterangan Nomor : 475/101/KR/X/2006 atas nama Anwar P. Sedek tertanggal 01 Oktober 2006. (P-2)	2. Satu lembar foto copy Turunan Kuasa Untuk Menjual Nomor: 240 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H.,	2. Satu lembar foto copy Turunan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 240 dibuat oleh Notaris
3. Satu lembar foto copy Surat		

<sup>66</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm 498

<p>Kematian Nomor : 11/M/404.5.7.11/2007 atas nama Hindun tertanggal 19 Juli 2007. (P-3)</p> <p>4. Satu lembar foto copy Surat Keterangan Waris yang dibuat tertanggal 10 Januari 2007. (P-4)</p> <p>5. Satu lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3578230101085408, atas nama kepala keluarga Mochammad Sidik tertanggal 13 Mei 2011. (P-5)</p> <p>6. Satu lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3515132601099959, atas nama kepala keluarga Aroeman Soebono tertanggal 06 Maret 2011. (P-6)</p> <p>7. Satu lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3515132601099940 atas nama kepala keluarga H. Abdul Malik tertanggal 16 Maret 2011. (P-7)</p> <p>8. Satu lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3517181001064737 atas nama kepala keluarga Abd. Karim tertanggal 07 Desember 2007. (P-8)</p> <p>9. Satu lembar foto copy leter C Desa bahwa Anoewar P. Sidik tercatat sebagai pemegang hak atas tanah gogol luas 0,735 Ha. (P-9)</p>	<p>tertanggal 10 Juli 1990. (T.I, T.II-2)</p> <p>3. Satu lembar foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan luas tanah 75.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No.224/1994 tertanggal 17 Januari 1994. (T.I, T.II-3)</p> <p>4. Satu lembar foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak dibuat oleh Nur saidah (Tergugat I) tertanggal 01 Oktober 1993. (T.I, T.II-4)</p> <p>5. Satu lembar foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 221/Pdt.G/2005/PN.Sby. (T.I, T.II-5)</p> <p>6. Satu lembar foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 73/Pdt.G/2010/PN.Sda. (T.I, T.II-6)</p> <p>7. Satu lembar foto copy rincian biaya yang</p>	<p>Tantien Bintarti S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (T.T.I-2)</p> <p>3. Satu lembar foto copy Permohonan Sertipikat atas nama PT. Ispat Wire Products berdasarkan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jatim Nomor : 1374/HGB/35/1993. (T.T.II-1)</p> <p>4. Satu lembar foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jatim Nomor: 1374/HGB/35/1993 tertanggal 23 Desember 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Ispat Wire Products yang berkedudukan di Sidoarjo. (T.T.II-2)</p> <p>5. Satu lembar foto copy buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 16 Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo atas nama PT. Ispat Wire Products yang berkedudukan di</p>
--	---	---

<p>10. Satu lembar foto copy Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur Nomor:I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 atas nama Anuwar P. Sedek tertanggal 02 Nopember 1971. (P-10)</p>	<p>dikeluarkan oleh Tergugat I&amp;II selama proses adanya gugatan perdata dalam perkara Nomor : 221/Pdt.G/2005/PN.Sby dan Nomor : 73/Pdt.G/2010/PN.Sda. (T.I, T.II-7)</p>	<p>Sidoarjo. (T.T.II-3) 6. Satu lembar foto copy gambar situasi No. 224/1994 tertanggal 17 Januari 1994 membuktikan letak luas dan batas tanah yang dimiliki oleh PT. Ispat Wire Products. (T.T.II-4)</p>
<p>11. Satu lembar foto copy Surat Penjelasan dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo Nomor: 142 1035.15 H2011 tertanggal 25 Februari 2011. (P-11)</p>		
<p>12. Satu lembar foto copy Turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor: 239 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (P-12)</p>		
<p>13. Satu lembar foto copy Turunan Perjanjian Ikatan Menjual Nomor: 240 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., Tertanggal 10 Juli 1990. (P-13)</p>		

Sumber Data: Putusan yang telah diolah, 2015

Berlandaskan pada alat bukti yang diajukan di dalam persidangan tampak alat bukti yang diajukan oleh pihak tergugat tidaklah kuat untuk mendukung mereka, pihak Tergugat hanya mengajukan alat bukti turunan Perjanjian Jual beli, turunan Kuasa Untuk Menjual, dan foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan. Perjanjian Jual Beli yang dimiliki oleh pihak tergugat atas tanah sengketa yang dijualnya sebelumnya telah mengalami cacat hukum mengenai subjeknya yaitu pada pihak penjual telah melakukan penipuan mengenai keterangan palsu yang mereka berikan selaku ahli waris dari pewaris Anuwar P. Sidik.

Mengenai penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perjanjian itu jika tidak dilakukan tipu muslihat. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus di buktikan.

Penipuan yang dilakukan oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin dapat diketemukan dalam Pasal 5 Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris Tantien Binarti S. H., *Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua, bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu Pihak Kesatu tetap bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri.* Bunyi pasal tersebut memberikan penafsiran bahwa Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin adalah ahli waris dari Anuwar P. Sidik hal tersebut dapat di ketemukan pada bunyi pasal ini “*Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah*”. Secara dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di hadapan Majelis Hakim, Penggugat mengajukan alat bukti yaitu:

1. Satu lembar foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor : 189/X/1948 antara Anoewar dengan Hindoen tertanggal 24 Oktober 1948. (P-1)

Alat bukti pertama atau yang selanjutnya disebut sebagai P-1. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2007 tentang Pencatatan Nikah memberikan definisi kutipan akta nikah adalah buku nikah, dengan jelas bahwa bukti P-1 merupakan bukti pernah terselenggaranya perkawinan antara Anoewar dengan Hindun dan tidak dapat disangkal apabila Penggugat adalah ahli waris yang sah.

2. Satu lembar foto copy Surat Kematian Nomor : 11/M/404.5.7.11/2007 atas nama Hindun tertanggal 19 Juli 2007. (P-3)

Surat kematian adalah surat yang berisi pernyataan bahwa seseorang telah meninggal dunia menurut pemeriksaan medis.<sup>67</sup> Surat kematian ini merupakan keterangan yang legal atas terjadinya perbuatan hukum yaitu kematian.

3. Satu lembar foto copy Surat Keterangan Waris yang dibuat tertanggal 10 Januari 2007. (P-4)

Keterangan waris adalah surat yang dibuat oleh/di hadapan pejabat yang berwenang, yang isinya menerangkan tentang siapa saja ahli waris dari seseorang yang sudah meninggal dunia. Berdasarkan keterangan warislah maka ahli waris dapat mendapatkan hak-haknya terutama terhadap harta peninggalan pewaris.<sup>68</sup>

Berdasarkan uraian diatas salah tiga dari tiga belas alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dapat dengan jelas membuktikan bahwa Penggugat merupakan Ahli Waris yang sah dari Anuwar P. Sidik sedangkan Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin adalah bukan.

Berkaitan dengan alat bukti yang selanjutnya adalah alas hak atas tanah yang menjadi pokok sengketa yaitu tanah sawah ex gogol, Tergugat I dan II dengan alat buktinya mengajukan bukti surat yaitu:

1. Satu lembar foto copy turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor: 239 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., tertanggal 10 Juli 1990. ( T.I, T.II-1)
2. Satu lembar foto copy Turunan Kuasa Untuk Menjual Nomor: 240 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (T.I, T.II-2)
3. Satu lembar foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan luas tanah 75.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No.224/1994 tertanggal 17 Januari 1994. (T.I, T.II-3)
4. Satu lembar foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak dibuat oleh Nur saidah (Tergugat I) tertanggal 01 Oktober 1993. (T.I, T.II-4)

---

<sup>67</sup> Riky Aprian, *Pentingnya Surat Keterangan Kematian Bagi Ahli Waris*, diakses dari <http://www.rsudpekanbaru.com/?p=2102> pada tanggal 24 April 2015

<sup>68</sup> Irma Devita Purnamasari, *Keterangan Waris*, diakses dari <http://irmadevita.com/2012/keterangan-waris/> pada tanggal 24 April 2015

Berdasarkan uraian diatas para Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa Akta Otentik (AO) sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1868 *Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya*. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga apabila di bawa dan diajukan sebagai alat bukti di dalam persidangan Penggugat haruslah mampu untuk membuktikannya.

Penggugat dalam persidangan juga mengajukan alat bukti hak atas tanah sawah ex gogol yang menjadi haknya, yaitu diantaranya:

1. Satu lembar foto copy leter C Desa bahwa Anoewar P. Sidik tercatat sebagai pemegang hak atas tanah gogol luas 0,735 Ha. (P-9)
2. Satu lembar foto copy Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur Nomor:I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 atas nama Anuwar P. Sedek tertanggal 02 Nopember 1971. (P-10)

Alat bukti yang diajukan oleh Penggugat merupakan alas hak atas tanah yang sah menurut hukum sebagaimana pada alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-9 adalah bukti kepemilikan atas tanah berupa Letter C yang tercantum didalam buku desa. Bukti P-10 merupakan peningkatan hak dari Letter C yang berupa Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur Nomor: I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971.

Masing-masing pihak Penggugat dan pihak Tergugat saling mengajukan alat bukti akan tetapi pihak Tergugat tidak mengajukan alat bukti berupa alas hak atas tanah yang dijadikan alat bukti tersebut melainkan hanya sebuah Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila dipersangkakan maka haruslah di buktikan, dalam akta otentik tersebut mengani Perjanjian Ikatan Jual Belinya dapat dilakukan pembuktian mengenai kecacatan hukumnya yaitu sebagai berikut:

- a. Akta otentik mempunyai Kekuatan Bukti Luar, suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik selama dapat dibuktikan sebaliknya. Sesuai dengan prinsip kebuktian luar, hakim dan

para pihak yang berperkara wajib menganggap akta otentik itu sebagai akta otentik. Bukan akta otentik apabila akta tersebut dibuat dengan:<sup>69</sup>

1. Cacat Hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang;
2. Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu;
3. Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

Berdasarkan uraian kekuatan bukti luar, Akta Ikatan Jual beli yang menjadi pokok permasalahan adalah benar Akta Otentik (AO) karena:

1. Pejabat yang membuat adalah pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris Tantien Bintarti S.H.,
  2. Tanda tangan di dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 239 dapat dipastikan bahwa adalah benar Tantien Bintarti S.H., selaku pejabat yang berwenang menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut. Jika bukan, maka tidak lah dia ditarik menjadi Turut Tergugat.
  3. Isi yang terdapat di dalamnya tidak mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat. Hal ini dapat dipastikan tidak mengalami perubahan karena Tergugat I yaitu Nur saidah turut hadir menjadi Tergugat pada Putusan Pengadilan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda.
- b. Akta otentik mempunyai Kekuatan Pembuktian Formil, anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalam akta otentik bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatanganinya tetapi juga kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta:<sup>70</sup>
1. Mengenai tanggal yang tertera di dalamnya;
  2. Tanggal tersebut harus dianggap benar;
  3. Berdasarkan kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim.

---

<sup>69</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm 566

<sup>70</sup> *Ibid.*, hlm 567

Berdasarkan uraian diatas kekuatan pembuktian formil dalam akta otentik yaitu pada Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 239 yang dibuat Notaris Tantien Bintarti S. H., adalah benar tanggal 10 Juli 1990 dan tidak mengalami perubahan.

c. Akta otentik mempunyai Kekuatan Pembuktian Materiil, mengenai pembuktian materiil ini menyangkut permasalahan benar atau tidak keterangan yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian materiil adalah persoalan pokok AO.<sup>71</sup>

Perjanjian Jual Beli Nomor 239 yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti dalam pembahasan sebelumnya merupakan perjanjian yang cacat hukum terhadap subjeknya. Hal ini terbukti pada Pasal 5 Perjanjian Jual Beli Nomor 239 yang menyatakan bahwa keterangan yang disampaikan oleh Almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin adalah *Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua, bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu Pihak Kesatu tetap bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri*. Bunyi pasal tersebut memberikan penafsiran bahwa Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin adalah ahli waris dari Anuwar P. Sidik hal tersebut dapat di ketemukan pada bunyi pasal ini “*Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah*”. Bunyi pasal tersebut tidaklah benar, mereka bukanlah ahli waris dari Anuwar P. Sidik sesuai dengan alat bukti yang diajukan Penggugat, Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Anuwar P. Sidik.

Berkaitan dengan alas hak yang dijadikan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli ini tidaklah jelas, para Tergugat hanya mengajukan alat bukti surat yaitu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, Sertipikat Hak Guna Bangunan, dan Akta Pelepasan Hak dan tidak menunjukkan alas hak yang dijadikan jual beli tersebut. Sehingga alas hak tanah yang dimiliki Penggugat atas Tanah Sawah Ex Gogol tersebut adalah Sah.

---

<sup>71</sup> *Ibid.*, hlm 568

Penggugat tidak hanya mengajukan alat bukti surat, akan tetapi juga mengajukan alat bukti saksi yang telah disumpah sesuai dengan agamanya untuk memberikan keterangan yang sebenar-benarnya sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Saksi Djulaikah (sebagai saksi 1), Saksi Supardi (sebagai saksi 2) dan Saksi Fauzan (sebagai saksi 3). Ketiga saksi memberikan keterangan bahwa:

1. Saksi tahu Pak Anuwar P. Sidik mempunyai 4 (empat) orang anak dengan istrinya Ibu Hindun dan nama 4 (empat) orang anaknya yaitu Muchammad Sidik, Abdul Kodir, Hadi, dan Aroeman Soebono dan yang masih hidup adalah Muchammad Sidik dan Aroeman Soebono sedangkan Abdul Kodir dan Hadi sudah meninggal.
2. Bahwa setelah Pak Anuwar bercerai dengan Ibu Hindun, Ibu Hindun menikah dengan Pak Karto kemudian mempunyai anak Ibu Tutik Hidayah dan Pak Anuwar menikah dengan Ibu Wakinah mempunyai anak bernama Abdul Karim.
3. Bahwa saksi tahu Pak Anuwar P. Sidik tanahnya 1 (satu) bidang di Blok Lor Omah, 1 (satu) bidang di Blok Tengah dan 1 (satu) bidang di Blok Wungu dan tanah tersebut dikuasai tahun 1965.
4. Bahwa saksi mengenal H. Ibrahim adalah anak H. Jaman.
5. Bahwa H. Ibrahim bukan anaknya Pak Anuwar P. Sidik namun anaknya H. Jaman yang mempunyai 7 (tujuh) orang anak yaitu : Alwiyah, Ibrahim, Djaidin, Siti Khotijah, Musimin, Jam'ah dan Muur dari istrinya bernama Mahmudah.

Berdasarkan uraian diatas Perjanjian Ikatan Jual Beli ini mengalami cacat hukum sejak awal dibuatnya, penulis berpedoman pada Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993 yang dimuat di Varia Peradilan Tahun IX No.104, bulan Mei 1994<sup>72</sup>, disebutkan “*Seseorang Notaris yang membuat akta authentic secara pura-pura (proforma) dan materinya tersebut tidak sesuai dengan kenyataan (fakta) yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan kebenaran materiil, maka akta notaris yang dibuat demikian itu adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta tersebut*

---

<sup>72</sup> Putusan No. 3135/K/Pdt/2010

*diterbitkan*”. Ikatan Jual Beli Nomor 239 yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti S. H., berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta Ikatan Jual Beli tersebut diterbitkan.

Dengan tidak sahnya dan tidak mempunyai kekuatan hukum dari Akta Ikatan Jual Beli tersebut maka hendaknya Eksepsi dari Tergugat yaitu “*Gugatan para Penggugat tidak lengkap pihak-pihaknya*” tidak dapat diterima dan seluruh eksepsi dari Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi, melainkan seyogyanya mengabulkan gugatan dari pihak penggugat yaitu:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sawah ex gogol yang tercatat dalam buku Letter C Desa Nomor: 18, s, luas 0,735 Ha sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Propinsi Jawa Timur tanggal 02 Nopember 1971 Nomor: 1/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 tertulis atas nama: ANUWAR P. SEDEK adalah harta peninggalan almarhum Anuwar P. Sedek dan Almarhum Hindun;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris sah almarhum Anuwar P. Sedek dan almarhum Hindun;
4. Menyatakan jual beli tanah sengketa antara almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin kepada Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 240 tanggal 10 Juli 1990 yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan pelepasan hak atastanah sengketa oleh Tergugat I kepada tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan tanah sengketa yang masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 16 tanggal 15 Februari 1994 dengan gambar situasi tanggal 17 Januari 1994, Nomor: 224/1994 atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah sepanjang menyangkut tanah sengketa;
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa dalam satu hari keterlambatan penyerahan tanah sengketa kepada Para Penggugat setelah